LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS

Solicitante:	[redacted]	CNPJ/CPF:	[redacted]		
Endereço:	Rua Roberto Pereira do Vale			N°:	35
Complemento:	Lote nº 03 - Quadra "B3"	Condomínio:	-	CEP:	37560-291
Bairro:	Parque Real	Construtora:	-		
Cidade:	Pouso Alegre			UF:	MG

VALOR AVALIADO:	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R$ 565.000,00	SIM	RESIDENCIAL	SIM

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel avaliado:	CASA ISOLADA
A edificação principal é composta de quantas matrículas:	1
Cartório de registro da matrícula:	1º CRI de Pouso Alegre/MG

Atenção para o lançamento das matriculas e seus valores individuais na aba indicada

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	200,00 m²	Zoneamento da área:	-
Testada total do(s) terreno(s):	10,00 m	Coeficiente de Aproveitamento	-
Área total edificada:	140,54 m	Área de construção não averbada:	0,00
Padrão de acabamento	Normal	Estado de Conservação:	BOM
Valor do IPTU Anual	Não apresentado pelo consultor	Valor venal do Imóvel na prefeitura	Não apresentado pelo consultor

Descreva abaixo o imóvel vistoriado (compartimentação, observações sobre eventuais)

Cozinha / sala, área de serviço, banheiro social, espaço gourmet e 03 dormitórios (1 suíte).

DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO - QUANDO APLICÁVEL

Imóvel encontra-se em condomínio?	Não	Estrutura de Serviços do Condomínio:	
Estado de conservação áreas comuns:			
Valor mensal taxa de condomínio	Não possui	Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	

Trata-se de imóvel isolado (fora de condomínio).

SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL

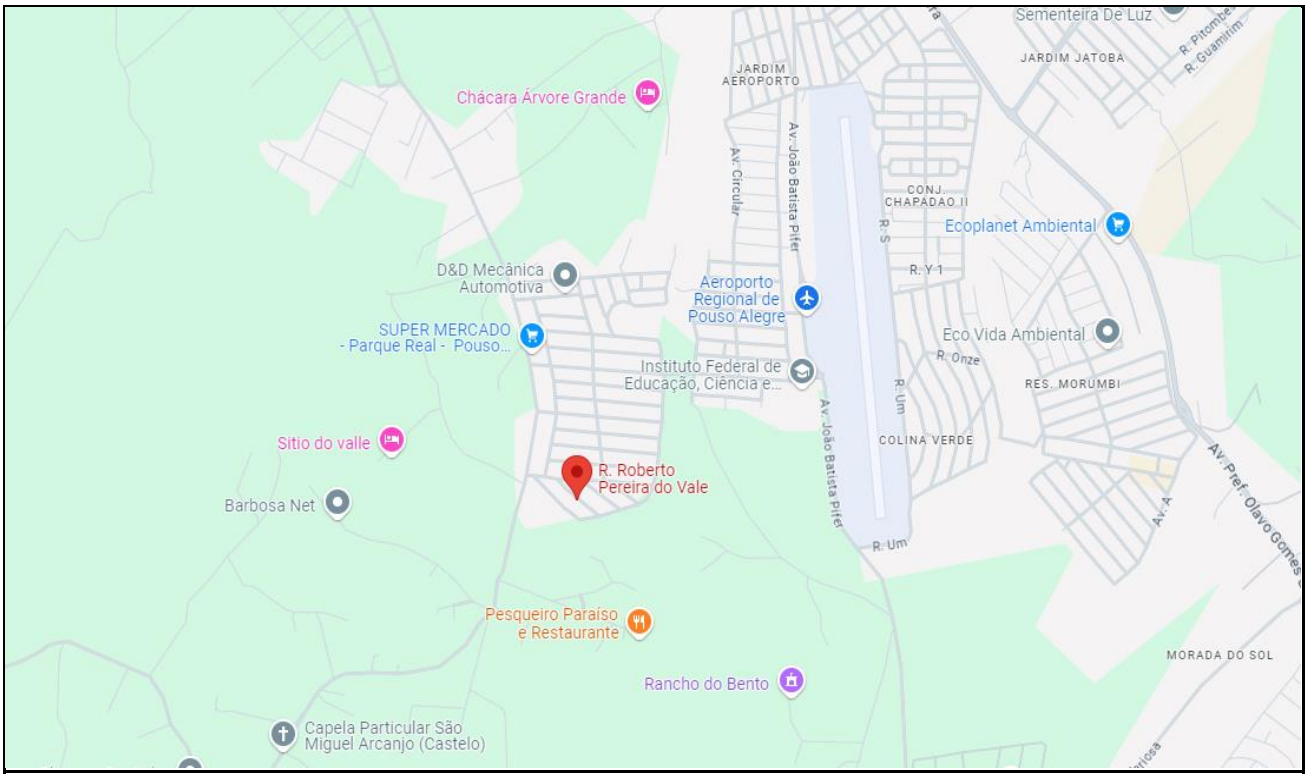
Atividade comercial exercida no local:					
Tempo de exercício das atividades:	Extintores?		Hidrantes?		Sprinklers?	

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	MCDDM	Precisão:	II	Fundamentação:	II
Nome:	Tales R. S. Galache				
CREA:	5060563873-D				
Empresa:	Galache Engenharia Ltda.	Agencia Solicitante	[redacted]		
Data:	sábado, 21 de setembro de 2024				

Detalhamento de valores por mátricula - Sempre Obrigatório			
Matricula	Inscrição Municipal	Descrição simplificada	Valor
85.018		CASA ISOLADA	R$565.000,00
Total			R$565.000,00

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



IDENTIFICAÇÃO



LOGRADOURO



LOGRADOURO

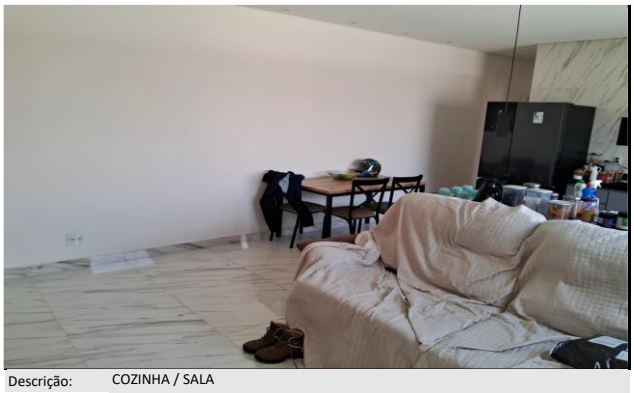
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



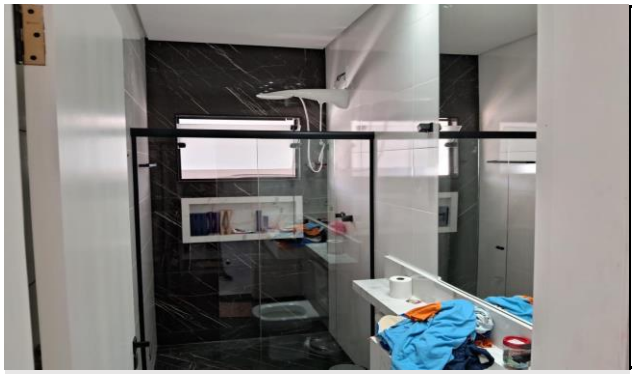
Descrição: GARAGEM



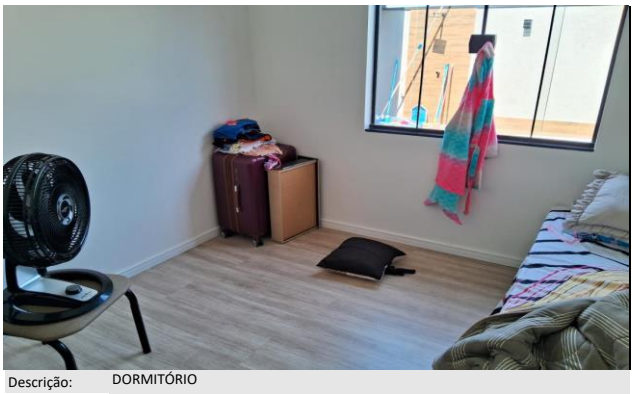
Descrição: COZINHA / SALA



Descrição: COZINHA / SALA



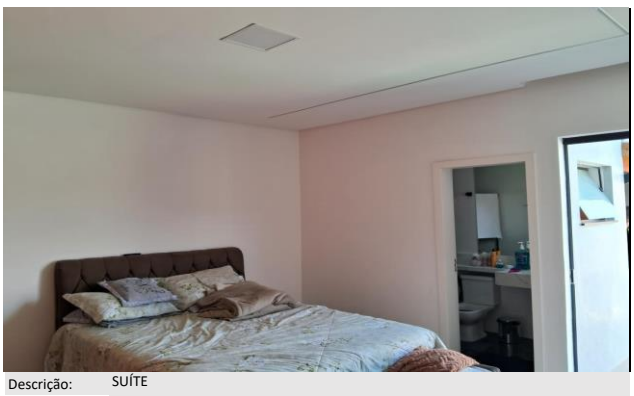
Descrição: BANHEIRO



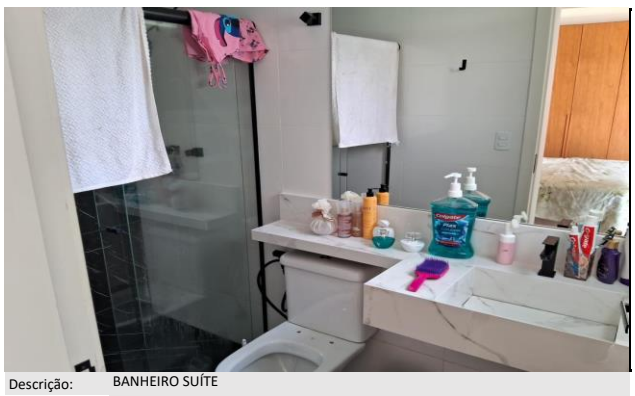
Descrição: DORMITÓRIO



Descrição: DORMITÓRIO



Descrição: SUÍTE



Descrição: BANHEIRO SUÍTE

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



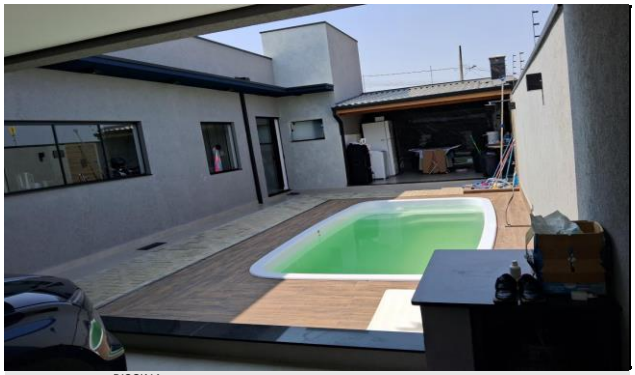
Descrição: ESPAÇO GOURMET



Descrição: ESPAÇO GOURMET



Descrição: PISCINA



Descrição: PISCINA

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO	ÍNDICE	CONSTRUÇÃO						TERRENO		DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE	(R$)	FISCAL	IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Parque Real	S/nº		Corretor	(35) 3421-0133	470.000,00	1,00	1	70	1,00	20%	1,251	116,00	10,00	200,00	21/09/24
2	Parque Real	S/nº		Corretor	(35) 3421-0133	480.000,00	1,00	1	70	1,00	20%	1,374	115,00	6,00	135,00	21/09/24
3	Parque Real	S/nº		Corretor	(35) 3421-0133	520.000,00	1,00	1	70	1,00	20%	1,374	110,00	10,00	200,00	21/09/24
4	Parque Real	S/nº		Corretor	(35) 3422-6288	495.000,00	1,00	1	70	1,00	20%	1,374	114,00	10,00	200,00	21/09/24
5	Parque Real	S/nº		Corretor	(35) 3422-6288	130.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	14,00	267,00	21/09/24
6	Parque Real	S/nº		Corretor	(35) 3422-6288	115.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	200,00	21/09/24

LINK DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.paimoveispa.com.br/imovel/casa-pouso-alegre-3-quartos-116-m/CA1291-JMDX
2	https://www.paimoveispa.com.br/imovel/casa-pouso-alegre-2-quartos-115-m/CA1262-JMDX
3	https://www.paimoveispa.com.br/imovel/casa-pouso-alegre-3-quartos-110-m/CA1579-JMDX
4	https://imobicasanova.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-parque-real-pouso-alegre-mg-114m2-id-821
5	https://imobicasanova.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-267m2-parque-real-pouso-alegre-mg-id-842
6	https://imobicasanova.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-200m2-parque-real-pouso-alegre-mg-id-841

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	2.229,01
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO							
		Averbado		Não Averbado			
Setor		Ac	140,54	Ac	0,00	Coef. Frente	1,00000000
Quadra		idade	1	idade		Coef. Profund.	0,89442719
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil		Coef. Área	1,000
Frente	10,00	Conserv.	2,00	Conserv.		Coef. Esquina	1
At	200,00	residual	20%	residual		topogr.	1,00
Prof. Equiv.	20,00	padrão	1,50	padrão			

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

								Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente			
N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	470.000,00	0,90	321.590,24	101.409,76	10,00	20,00	200,00	507,05	1,00	1,00	0,00	507,05	1,0000	1,0000	0,00	507,05	1,00000000	1,0000	0,00	507,05
2	480.000,00	0,90	350.164,51	83.995,49	6,00	22,50	135,00	622,19	1,00	1,00	0,00	622,19	1,0000	1,0000	0,00	622,19	0,90288045	1,1076	66,93	689,12
3	520.000,00	0,90	334.939,97	135.400,03	10,00	20,00	200,00	677,00	1,00	1,00	0,00	677,00	1,0000	1,0000	0,00	677,00	1,00000000	1,0000	0,00	677,00
4	495.000,00	0,90	347.119,60	100.607,90	10,00	20,00	200,00	503,04	1,00	1,00	0,00	503,04	1,0000	1,0000	0,00	503,04	1,00000000	1,0000	0,00	503,04
5	130.000,00	0,90	0,00	117.585,00	14,00	19,07	267,00	440,39	1,00	1,00	0,00	440,39	1,0000	1,0000	0,00	440,39	1,06961038	0,9349	-28,66	411,73
6	115.000,00	0,90	0,00	104.017,50	10,00	20,00	200,00	520,09	1,00	1,00	0,00	520,09	1,0000	1,0000	0,00	520,09	1,00000000	1,0000	0,00	520,09
							Média	544,96			Média	544,96			Média	544,96			Média	551,34
							L. Inf.	381,47			L. Inf.	381,47			L. Inf.	381,47			L. Inf.	385,94
							L. Sup.	708,45			L. Sup.	708,45			L. Sup.	708,45			L. Sup.	716,74
							Desvio	87,35			Desvio	87,35			Desvio	87,35			Desvio	109,12
							CV	0,160			CV	0,160			CV	0,160			CV	0,198
											SIM				SIM				SIM	

Homogeneização da profundidade				Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Área amostra	fg	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
0,89442719	1,0000	0,00	507,05	200,00	1,00	0,00	507,05	1,00	507,05	507,05	507,05	507,05
0,94868330	0,9428	-35,58	586,61	135,00	0,95	-29,83	592,36	1,00	623,70	623,70	623,70	623,70
0,89442719	1,0000	0,00	677,00	200,00	1,00	0,00	677,00	1,00	677,00	677,00	677,00	677,00
0,89442719	1,0000	0,00	503,04	200,00	1,00	0,00	503,04	1,00	503,04	503,04	503,04	503,04
0,87341694	1,0241	10,59	450,99	267,00	1,04	16,20	456,59	1,00	438,52	438,52	438,52	438,52
0,89442719	1,0000	0,00	520,09	200,00	1,00	0,00	520,09	1,00	520,09	520,09	520,09	520,09
		Média	540,79			Média	542,69		544,90	544,90	544,90	544,90
		L. Inf.	378,56			L. Inf.	379,88		381,43	381,43	381,43	381,43
		L. Sup.	703,03			L. Sup.	705,49		708,37	708,37	708,37	708,37
		Desvio	79,64			Desvio	79,09					
		CV	0,147			CV	0,146					
			SIM				SIM					

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Averbado	
Área construída	140,54
Vu construção	3.332,37
Depreciação	97,42%
Vu depreciado	3.246,36
Valor total	**456.243,71**

Não Averbado	
Área construída	0,00
Vu construção	0,00
Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	**0,00**

Terreno	
Área de terreno	200,00
Vu terreno	544,90
Valor total	**108.980,02**

VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Valor Terreno	108.980,02
Valor Construção	456.243,71
Valor total	**565.000,00**

Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1	0,000%
	MUITO BOM	1,5	0,032%
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2	2,520%
	INTERMÉDIO	2,5	8,090%
Requer reparacões simples	REGULAR	3	18,100%
	DEFICIENTE	3,5	33,200%
Requer reparações importantes	MAU	4	52,600%
	MUITO MAU	4,5	75,200%
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO	5	100,00%

R8N	2.229,01

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R$)	Valor Novo (R$)	Depreciação	Valor Depreciado (R$)
Averbado	**1**	**70**	**2,00**	**20%**	**140,54**	**1,50**	**3.332,37**	**468.331,27**	**97,4%**	**456.243,71**
Não Averbado	**0**	**0**	**0,00**	**0%**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**#DIV/0!**	**0,00**
Comp 1	1	70	1,0	20%	116,00	1,25	2.788,49	323.465,02	99,4%	**321.590,24**
Comp 2	1	70	1,0	20%	115,00	1,37	3.062,66	352.205,87	99,4%	**350.164,51**
Comp 3	1	70	1,0	20%	110,00	1,37	3.062,66	336.892,57	99,4%	**334.939,97**
Comp 4	1	70	1,0	20%	114,00	1,37	3.062,66	349.143,21	99,4%	**347.119,60**
Comp 5	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**
Comp 6	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**